

Нина Вавуло,  
заведующая отделом  
жилищного хозяйства, кандидат  
технических наук,  
действительный член  
Академии жилищно-  
коммунального хозяйства,

Александр Хорьковский,  
инженер

В настоящее время возникла необходимость создания единого центра, который должен аккумулировать опыт эксплуатации и реновации зданий. Задачей такого центра станет координация работы проектных и научно-исследовательских организаций при разработке:

- проектов капитального ремонта и реконструкции;
- типовых технических решений и эталонных проектов реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации для различных серий зданий и климатических зон;
- соответствующей нормативной базы.

В работе такого центра необходимо участие Академии коммунального хозяйства – организации, которая обладает наибольшим опытом в области изучения технического состояния зданий в ходе эксплуатации в различных регионах страны, а также разработки технических решений по улучшению эксплуатационных качеств зданий.

Разработанные в АКХ технические и технологические решения позволяют при минимальных затратах устранять присущие зданиям эксплуатационные недостатки. В частности, разработаны и опробованы на практике методы, уменьшающие теплопотери зданий на 15–20%. Это позволяет выполнять надстройку здания на 1–2 этажа без увеличения теплопотребления. Разработаны методы восстановления и утепления несущих конструкций, не требующие высоких затрат и отселения жильцов. Использование опыта АКХ позволит при реализации программы реновации зданий избежать неоправданных затрат и привести эксплуатационные качества зданий в соответствие с современными стандартами.

#### Предложения ОАО «АКХ им. К.Д. Памфилова»

В целях выполнения стоящих перед отраслью стратегических задач развития ЖКХ ОАО «АКХ им. К.Д. Памфилова» в настоящее время располагает возможностью осуществлять ряд мероприятий.

Одним из них является обследование здания по элементам (крыша, стены, окна и т.д.) и здания в целом для определения его технического состояния и энергоэффективности. Для постоянного контроля над зданиями предлагается силами Академии провести следующие мероприятия:

- разработать методику обследования зданий;

- создать в регионе группу, обучив ее применению методики, чтобы выполнять все необходимые работы силами региона под руководством и при консультативном участии Академии;

- на основе результатов обследования, проведенного АКХ, разработать технологии, технические решения, рекомендации, методические пособия и т. д. для устранения выявленных дефектов.

Кроме того, с учетом специфики региона, наличия местных материалов и других региональных особенностей предлагается разработать и внедрить:

- технологии по устранению промерзаний и протечек. Разрабатываются технические решения и технологии по конкретным конструктивным элементам и зданиям в целом с учетом устранения причин, приведших к появлению протечек и промерзанию, на основе натуральных зимних теплотехнических инструментальных обследований. Оказывается помощь в освоении технологии по устранению промерзаний, утеплению стыков и ряду других производственных задач;
- технический надзор за ремонтируемыми домами. Проводятся натурные инструментально-визуальные обследования ремонтируемых зданий. Выявляются дефекты проектирования, строительства и эксплуатации. Разрабатываются технические решения и технологии ликвидации всех выявленных недостатков;
- технология производства и ремонта крыш с мягкой рулонной кровлей;
- технология гидроизоляции подвальных помещений эксплуатируемых зданий, устранения затопления подвалов и технических подполий;
- технология производства и нанесения герметизирующих мастик на светопрозрачные ограждения парников и оранжерей;
- технические решения по ремонту и усилению балконов с учетом выявленных недостатков, конструктивных особенностей, года постройки;
- технология ремонта и усиления железобетонных плит перекрытий эксплуатируемых зданий;
- технология ремонта и усиления оголовков свай и ростверков эксплуатируемых зданий;

ОАО «АКХ им. К.Д. Памфилова» предлагает муниципальным образованиям и регионам помощь в решении задач развития ЖКХ, связанных с обследованием зданий, устранением промерзаний, протечек и других дефектов, ремонтом, реконструкцией жилищного фонда, повышением его энергоэффективности.

- технология ремонта строительных конструкций зданий, поврежденных трещинами, с помощью напрягаемых гибких металлических связей;
- технология утепления промерзающих конструкций эксплуатируемых зданий изнутри и снаружи с учетом специфики конструктивных решений;
- технология утепления стыков;
- технология ремонта крыш с холодным, теплым чердаком и бесчердачных;
- технология ремонта шиферных кровель;
- технология утепления конструкций изнутри;
- подбор нормативной и технической литературы (копии);
- технология ремонта водоотводящих устройств дома.

Предлагается также техническая помощь в осуществлении следующих мероприятий:

- ликвидации в среднесрочной перспективе аварийного и ветхого жилья и строительстве малоэтажного жилья по

- типовым проектам из энергоэффективного легкого материала;
- модернизации сферы ЖКХ, приведении жилых и общественных зданий к состоянию, отвечающему условиям комфортности проживания, энергоэффективности, экологической безопасности;
- обеспечении социальной защиты отдельных групп граждан (пенсионеров, инвалидов, многодетных семей, сирот и т.д.) в части оплаты коммунальных услуг.

На основе натуральных инструментально-визуальных обследований специалисты АКХ разрабатывают технические решения по выполнению текущего и капитального ремонта крыш (кровель, чердаков), стен, окон, балконов, фундаментов, техподполий, подвалов (гидроизоляция, теплоизоляция, температурно-влажностный режим), а также по благоустройству прилегающей территории.

Кроме того, АКХ осуществляет учебу эксплуатационных и ремонтных ИТР, а также бригад по ремонту крыш, утеплению жилых домов по вопросам технической эксплуатации зданий, применения нормативных документов, снижению энергопотребления зданиями за счет оптимизации элементов зданий, внедрения беззатратных, малозатратных и затратных мероприятий. Возможен выезд специалистов в регионы. □